

Rec'd PCT/PTO 18 MAR 2005

10/528449

日本国特許庁
JAPAN PATENT OFFICE

#2
PCT/JP 03/11991

19.09.03

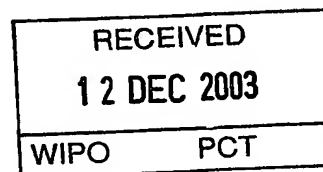
別紙添付の書類に記載されている事項は下記の出願書類に記載されている事項と同一であることを証明する。

This is to certify that the annexed is a true copy of the following application as filed with this Office.

出願年月日
Date of Application: 2002年 9月20日

出願番号
Application Number: 特願2002-311870
[ST. 10/C]: [JP 2002-311870]

出願人
Applicant(s): 株式会社ニード

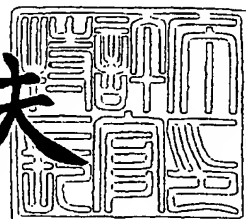


PRIORITY DOCUMENT
SUBMITTED OR TRANSMITTED IN
COMPLIANCE WITH
RULE 17.1(a) OR (b)

2003年11月27日

特許庁長官
Commissioner,
Japan Patent Office

今井康夫



【書類名】 特許願

【整理番号】 220

【提出日】 平成14年 9月20日

【あて先】 特許庁長官 殿

【発明の名称】 不動産共同購入マッチングシステム

【請求項の数】 7

【発明者】

 【住所又は居所】 東京都目黒区中根 2 丁目 2 0 番 3 号

 【氏名】 堀本 清人

【特許出願人】

 【住所又は居所】 東京都目黒区東山 1 丁目 6 番 2 号

 【氏名又は名称】 株式会社ニード

 【代表者】 堀本 清人

 【電話番号】 03-5274-7177

【提出物件の目録】

 【物件名】 明細書 1

 【物件名】 図面 1

 【物件名】 要約書 1

【書類名】 明細書

【発明の名称】 不動産共同購入マッチングシステム

【特許請求の範囲】

【請求項 1】

不動産の売却希望者がデータ通信可能に接続された及び不動産仕入仲介業者がデータ通信可能に接続されたネットワークにおいて、不動産売却希望者から提供される売却希望不動産物件情報及び不動産仕入仲介業者等から提供される売却希望不動産物件情報をデータベース化する不動産物件データ記憶手段と、不動産購入希望者がデータ通信可能に接続された及び不動産販売仲介業者がデータ通信可能に接続されたネットワークにおいて、複数の端末装置から入力された不動産購入希望者の購入希望条件情報及び不動産購入希望者に関する属性情報をデータベース化する不動産購入希望者データ入力手段と、売却希望不動産物件データベースのそれぞれの物件に対して、不動産購入希望者の購入希望条件と購入希望者属性情報を分析し、前記不動産購入希望者情報データベースからそれぞれに対応する検索条件を設定する検索条件設定手段と、設定された検索条件にもとづいて複数の不動産購入希望候補者の概略を検索する不動産購入希望者概略抽出手段と、売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件に対応した上記検索装置が抽出した複数の不動産購入概略候補者の購入希望条件を解析しその組み合わせを設定する希望条件解析手段と、上記不動産物件を加工し複数の不動産購入概略候補者の希望と合致することを可能にする不動産物件加工手段とを有することを特徴とする不動産共同購入マッチングシステム。

【請求項 2】

前記不動産物件データ記憶手段によりデータベース化された売却希望不動産物件情報には、少なくとも、物件の用途、種別、所在地情報、所有者情報、エリア坪単価情報、環境情報などの属性データが格納されているデータベースと、物件が存在する地図データを登録している地図データベースを備えていることを特徴とする請求項 1 記載の不動産共同購入マッチングシステム。

【請求項 3】

前記不動産購入希望者データ入力手段によりデータベース化された不動産購入

希望情報には、少なくとも、希望不動産物件が土地であるか土地つき住宅かの情報、希望沿線情報、希望駅情報、希望不動産物件価格、希望者の個人属性情報を備えていることまた購入希望者属性情報には、少なくとも氏名、年齢、現住所、電話番号、メールアドレス、家族構成、職業及び勤務先とその勤続年数、年収、頭金の有無、購入希望の動機、現在の住居の持ち家か否か等を備えている事の特徴とする請求項1記載の不動産共同購入マッチングシステム。

【請求項4】

売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件に対して、前記不動産購入希望者情報データベースから、不動産購入希望者の購入希望条件と購入希望者属性情報とを分析し属性情報による制約の数値化とその希望条件の優位性の数値化とによる検索条件を抽出する事が出来る検索条件設定手段を有することを特徴とする請求項1記載の不動産共同購入マッチングシステム。

【請求項5】

前記検索条件設定手段により複数の不動産購入希望者の概略を抽出し可能性のある組み合わせのパターンをシミュレーションできる不動産購入希望者概略抽出手段を有することを特徴とする請求項1記載の不動産共同購入マッチングシステム。

【請求項6】

売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件に対して、前記不動産購入希望者概略抽出手段により抽出した複数の不動産購入概略候補者のそれぞれの条件を詳細に解析し組み合わせを絞り込む希望条件解析手段を有することを特徴とする請求項1記載の不動産共同購入マッチングシステム。その任意の候補物件をそれに対応して加工し組み合わせする不動産物件加工手段とを有することを特徴とする請求項1記載の不動産共同購入マッチングシステム。

【請求項7】

売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件において、ある指定した売却候補物件に対して希望条件解析手段により選別された複数の不動産購入候補者グループのそれぞれのニーズに出来るだけ適合した割り付け不動産物件に加工する不動産物件加工手段を備えたことを特徴とする不動産共同購入マッチング

システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】

本発明は、不動産購入希望者がその希望する条件情報を、データ通信ネットワークを利用して登録し希望に合った不動産物件を短期間に購入出来る不動産共同購入マッチングシステムに関するものである。

【0002】

【従来の技術】

図5は従来の不動産の分譲の流れを示す図であり、不動産売却希望者1は、所有している不動産物件を、不動産仕入仲介業者2aに売却の仲介を依頼する。不動産仕入仲介業者2aはその所属するグループに流通物件として情報提供する。

不動産仕入仲介業者2aはその不動産物件について購入を希望する分譲事業主3と交渉する。成約の後、分譲事業主3は設計企画し、分譲住宅として不動産販売仲介業者2bの仲介等で販売をする。

不動産販売仲介業者2bは所属している物件データベース5への登録等で購入希望者4を募集する。

不動産購入希望者4は不動産販売仲介業者2bを通じて、不動産販売仲介業者2bが所属している物件データベース5に登録されている不動産物件の中から所望の物件を検索する。不動産購入希望者4の購入条件に合致する物件があった場合には、不動産販売仲介業者2bが売買価格等を交渉し、不動産分譲事業主及び不動産購入希望者4が販売契約を行う。

また物件データベース5は売主と買主の成約をなす一般的インターネットである。

【0003】

【発明が解決しようとする課題】

従来の不動産分譲物件の流通は以上のように構成されているので、不動産購入希望者にとっては、希望の条件に合致した物件を効率良く見つけ出すということは難しく、希望の条件に合致した物件を見つけ出すまでには、物件データベース

を設置している多くの不動産販売仲介業者から情報を得なければならないという課題があった。

【0004】

また、不動産仕入仲介業者にとっては、売却希望の不動産物件を物件データベースに登録しておいても、限られた範囲の流通機構に設置されている物件データベースでは、不動産購入希望者からアクセスされる頻度が少なく、早期に販売することが困難であり、不動産仕入仲介業者にとっては、不動産購入希望者当たりの成約率が悪く、契約成立まで多くの手間と時間がかかるという課題があった。

【0005】

同様に分譲事業者にとっては、不動産物件の購入、分譲販売というプロダクトアウト型流通においては、物件の販売期間が不確定である、また物件が売れ残る可能性の問題がある等のリスクが常に存在する。また不動産販売仲介業者の物件データベースに登録しても、限られた範囲の流通機構に設置されている物件データベースでは、不動産購入希望者からアクセスされる頻度が少なく、早期に販売することが困難であり、分譲事業者にとっても、不動産購入希望者当たりの成約率の悪さ、契約成立まで多くの手間と時間がかかるという課題があった。

【0006】

成約率の高い不動産購入においては、不動産販売仲介業者からインプットされる、そして不動産購入希望者からインプットされる豊富な情報データベースと不動産仕入仲介業者からインプットされる豊富な物件データベースをもとに短期間に効率的に不動産購入希望者の所望の不動産を探すことができるシステムが求められていた。

【0007】

【課題を解決するための手段】

この発明は、不動産購入希望者にとっては検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出すことができると共に、不動産売却希望者にとっては販売希望の不動産物件を短期間に販売することが可能であり、不動産仕入仲介業者及び不動産販売仲介業者にとっては顧客当たりの成約率が良く、契約成立までの多くの手間と時間が節約できる不動産共同購入マッチング

システムを得ることを目的とする。

【0 0 0 8】

不動産の売却希望者がデータ通信可能に接続された及び不動産仕入仲介業者がデータ通信可能に接続されたネットワークにおいて、不動産売却希望者から提供される売却希望不動産物件情報及び不動産仕入仲介業者等から提供される売却希望不動産物件情報のデータベース化された物件に対して、不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者により記述された購入希望条件と購入希望者属性情報を分析しそれに概略該当する購入希望者を検索する条件を設定する検索条件設定手段と、その検索条件設定手段が設定した検索条件にはそれぞれの項目に対してその条件の優先重要度合いの数量化がなされ、またそのそれぞれの項目の数値に関するある程度の幅を持った検索条件設定により、上記ネットワークに接続された不動産購入希望者情報を登録しているデータベースから、不動産購入希望者概略抽出手段により登録されている不動産購入希望者の複数の候補購入希望者を抽出することが可能となる。

この不動産購入希望者概略抽出手段により抽出された複数の不動産購入希望概略候補者のそれぞれについて、希望条件解析手段により各条件項目の解析を行い、任意に設定した物件に対応する不動産購入概略候補者の組み合わせによるグループ化が可能となる。希望条件解析手段が絞り込んだ不動産購入概略候補者の組み合わせグループから、改めてその対応する候補物件にマッチングする不動産共同購入概略候補者を想定し、その不動産物件をそのそれぞれの候補者の希望に合うように土地を加工する不動産物件加工手段を備えたものである。

【0 0 0 9】

この発明にかかわる不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者の購入希望者情報が購入希望者により自然言語で記述された不動産購入希望条件と不動産購入希望者属性情報を解析するものである。

【0 0 1 0】

この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者記憶手段が、自然言語で記述された不動産購入希望者情報について、その各項目にそれぞれ重要度順位の数値が記述されているものである。また、記述されていなか

れば、自然言語の記述内容を分析し、重要度を示す内容を分析し購入希望者の希望条件の優先重要度順位を判断するものである。

【0 0 1 1】

この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者記憶手段が、購入希望条件に優先重要度合い数値がつけられている場合には、その優先重要度合い数値を使用し、優先重要度合い数値がつけられていない場合には、不動産購入希望者概略抽出手段が購入希望者条件の解析により判断した優先重要度合い数値を使用し、購入希望条件の優先重要度合い数値を決定するものである。

【0 0 1 2】

この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者概略抽出手段により整理された購入希望者情報データベースにおいて、任意に設定した不動産物件のそれぞれに対応する検索条件設定手段によって不動産購入希望者概略抽出手段が抽出した検索条件を満たす複数の不動産購入希望候補者において、不動産購入希望者概略抽出手段が抽出した複数の不動産購入希望候補者の中から、不動産購入希望者データベースに記憶されている購入希望条件情報と購入希望者属性情報の詳細を解析し、検索条件設定手段により設定した条件に対応する不動産購入概略候補者を絞り込みグループ化する希望条件解析手段を備えたものである。

【0 0 1 3】

この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムの、不動産購入希望者概略抽出手段には、希望不動産物件が土地であるか土地つき住宅かの情報、希望沿線情報、希望駅情報、希望不動産物件価格情報に対しての優先重要度合いの数値化をするシステムを有しているものである。

【0 0 1 4】

この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムの、不動産購入希望者概略抽出手段には、氏名、年齢、現住所、電話番号、メールアドレス、家族構成、職業及び勤務先とその勤続年数、年収、頭金の有無、購入希望の動機、現在の住居の持ち家か否か等を備え、それが属性条件度合いとしての数値化がなされるシス

テムを有しているものである。

【0015】

不動産物件データベースの情報を分析しその優先度を数値化し、それに対応する不動産購入希望者の検索条件の設定をする検索条件設定手段を有するものである。

【0016】

【発明の実施の形態】

以下、この発明の実施の一形態を説明する。

実施の形態1. 図1はこの発明の実施の形態1による不動産共同購入マッチングシステムの構成を示すブロック図である。図において、1は所有している不動産等の物件売却希望者、2は売主1が売却希望の物件を取り扱う不動産仕入仲介業者、3は購入希望者の物件を取り扱うは不動産販売仲介業者、4は不動産物件の購入希望者、7は不動産物件売却希望者1が売却を希望している物件を登録している物件データベース、6は情報のネットワークである。ネットワーク6には、不動産物件売却希望者1、不動産仕入仲介業者2、不動産販売仲介業者3、不動産物件購入希望者4が、それぞれ複数接続されているものとする。

【0017】

また、図1において、5は当該システムを示すものであり、ネットワーク6を介して、不動産販売仲介業者3を介し、また不動産物件購入希望者4が直接希望する物件を検索し不動産物件売却希望者1、不動産仕入仲介業者2の情報とマッチングできる物件検索装置である。当該システム5において、9はネットワーク6を介して送信され、不動産購入希望者データベース記憶手段によって整えられた、また、不動産販売仲介業者3、不動産物件購入希望者4が自然言語で記述した購入希望条件と購入希望者属性情報データベースである。7はネットワーク6を介して送信され、不動産物件データベース記憶手段によって整えられた、不動産物件売却希望者1、不動産仕入仲介業者2がそれぞれ自然言語で記述した売却希望不動産物件データベースである。

10は物件の優位性を数値的に検索しその条件を設定する検索条件設定手段である。その検索条件設定手段により任意に設定された不動産物件7nに対して、

それぞれの項目の条件の優先度合いの数量化により設定した検索条件設定手段であり、条件の定数化、変数化によりある程度の幅を持った検索条件の設定手段である。11は検索条件設定手段10の設定した検索条件にある程度の幅を持たせた拡張された検索条件により複数の不動産購入希望者を概略抽出する不動産購入希望者概略抽出手段である。12は不動産購入希望者概略抽出手段を解析することにより、より絞り込んだ複数の不動産購入希望者を設定し組み合わせる希望条件解析手段である。13は任意の7nに対応する、12によりグループ化された複数の購入候補者である。ネットワーク6を介して、複数の物件データベース7にアクセスし、検索条件設定手段10によりそれぞれの物件に対応し設定された物件に対して、登録されている不動産購入希望者の中から複数の不動産共同購入希望者13を抽出し希望条件解析手段12によりそれぞれの希望に合うように組み合わせしマッチングさせる装置である。

【0018】

また、共同購入マッチング装置5において、14は希望条件解析手段12が解析した、複数の不動産購入希望者3のそれぞれの条件を再度解析しその共同購入不動産購入概略候補者の希望に合うように、その不動産物件を加工する不動産物件加工手段である。

【0019】

次にその流れについて説明する。図2はこの発明の実施の形態1による不動産共同購入マッチングシステムの処理の流れを示すフローチャートである。9aの購入希望者の希望条件と属性情報の送信により受信した側は9bにおいてその内容をそれぞれ分析し整理し9の不動産購入希望者情報データベースとする。10の検索条件設定手段により7の不動産売却希望者情報データベースより任意に選んだ不動産物件7nに対応した検索条件を選択し、その検索条件に従って11の不動産購入希望者概略抽出手段がより絞り込んだ解析により複数の不動産購入希望候補者を選定する。

【0020】

一方、売却不動産物件情報7aは不動産の売却希望者からの物件情報の送信により受信し、7bにおいて整理し分析し7の不動産売却希望者情報データベース

とする。

【0 0 2 1】

7 の不動産売却希望者情報データベースより任意に選んだ不動産物件 7 n を 1 1 の不動産購入希望者概略抽出手段が選定した複数の不動産購入希望候補者の中から 1 2 の希望条件解析手段によって複数の不動産 7 n の購入概略候補者としてグループ化する。

【0 0 2 2】

1 2 の希望条件解析手段によって複数の不動産 7 n の購入概略候補者の希望条件にマッチングするように 1 4 の不動産物件加工手段が不動産 7 n の加工により不動産を共同で購入する形態を成さしめ短期間に不動産物件 7 n の売買の成約に至らしめる。以上が不動産共同購入マッチングシステム基本的な流れである。

【0 0 2 3】

図 1 においては、不動産購入希望者は、ネットワーク 6 を介して当該システム装置 5 に、購入希望の物件についての購入希望条件と顧客情報を送信する。この場合、不動産購入希望者 3 は、購入希望条件と顧客情報を特定のフォーマットで記述するのではなく、電子メールのように自然言語によるテキストで記述する。

【0 0 2 4】

図 3 は前記不動産購入希望者 3 が記述する内容の流れを示したものである。記述する購入希望条件として、ステップ S T 1 では土地を求めているのか、土地付き住宅を求めているのかを記述する、その重要度を重要な方から 1、順次 2、3、4 までの数字で補記する。

ステップ S T 2 は希望する沿線に関する希望を記述する。通勤時間や家族との関連の中でその重要度を 1 から 4 までの数字で補記する。ステップ S T 1 からステップ S T 6 までのすべてのステップにおいてその重要度を 1 から 4 までの数字で補記する記述は行われる。

ステップ S T 3 では希望する駅を、またその理由も含めて記述する。

ステップ S T 4 は物件の販売価格を記述する。

ステップ S T 5 では住居面積、間取りを記述する。

それ以外にステップ S T 6 で記述する購入希望条件としては、物件の立地状況

、病院、保育園、幼稚園等の施設情報、スーパーマーケット・学校・銀行等の生活上での利便性をもたらすものの有無情報、ゴミ消却場等の付近に存在して欲しくない施設の有無情報、等である。

【0025】

また、不動産購入希望者属性情報を記述するステップST7には不動産購入希望者の氏名と年齢、家族構成と年齢を記述する。

ステップST8には現住所、電話、メールアドレスを記述する。

ステップST9には職業、勤務先、勤続年数を記述する。

ステップST10には年収、物件購入時の頭金、取り引き金融機関等の情報を記述する。

ステップST11においては不動産物件の購入の動機、ステップST12においては現在の家が持ち家か否かを記述する。

ステップST13はその他の属性情報の記述の必要に応じて処理する。

【0026】

図4は前記不動産売却希望者1が記述する内容の流れを示したものである。不動産売却物件情報についても前記のようにまずステップST14において売却希望物件の用途、種別情報を記述する

次にステップST15においてはその物件の所在地を記述する。ステップST16ではその物件の所有者情報を記述する。

ST17では現在のその土地の坪単価情報、及び売却希望価格を記述する。

ST18ではその物件の所在地に関連する環境等を記述する。

その他情報として必要な内容に関して記述する。

【0027】

不動産購入希望者3から送信された、自然言語で記述された購入希望条件と顧客情報とを分析、整理し、解析するためにニード所定のフォーマットに変換し登録する。またそのフォーマットは平行して購入希望条件と顧客情報とを不動産物件データベースとリンクできるフォーマットにも活用する。

【0028】

図1において不動産購入希望者入力手段16は、自然言語で記述された購入希

望条件について、重要度の高い 1 から 4 までの順位が記述されている自然言語の記述内容を解析し、重要度を示す内容を改めて特定のフォーマットに記述し変え重要度順位を判断しグルーピング検索条件を設定する。そのため、顧客は不動産購入希望条件について気を使うことなく、安心して所定の欄に記述し、通常の文章で表現することができる。

【0 0 2 9】

図 2 において不動産購入希望者概略設定手段 1 1 は、検索条件設定手段 1 0 により設定された物件 7 n に対応するグルーピング検索条件に基づき不動産購入希望者データベースの購入希望条件から分析しグルーピングしたを所定のフォーマットに変換した不動産購入希望者情報として、図 2 の 5 の不動産購入希望候補者グループ情報データベースに記憶する。

【0 0 3 0】

図 2 において、グループ別不動産購入希望候補者情報 5 に記憶された複数の不動産購入希望候補者 1 5 は、希望条件解析手段 1 2 により詳細の解析がなされ、検索条件設定手段 1 0 により売却不動産物件情報から任意に設定された 7 n に対応する不動産購入の候補者の設定に連動しながら共同購入する複数の候補者のデータと比較できるフォーマットに変換され設定する。

このとき、希望条件解析手段 1 2 は、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 が判断した重要度順位を使用し、さらに、重要度順位がつけられておらず、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 が重要度順位を判断できない場合には、記述されている購入希望条件の記述順序により優先順位を決定する。

また、希望条件解析手段 1 2 は、例えば、顧客の購入希望条件により、別途の希望についても検討する。

【0 0 3 1】

図 2 において、希望条件解析手段 1 2 によって選ばれた複数の不動産購入概略候補者情報 1 3 は、希望条件解析手段 1 2 が設定した解析条件に、ある程度の幅を持たせた拡張された解析条件により、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 によりグルーピングされた不動産購入希望候補者情報に登録されている希望者の中から複数の概略候補者を組み合わせ抽出する。

【0032】

図2において、不動産購入希望者概略抽出手段11は、検索条件設定手段10が設定した検索条件に、ある程度の幅を持たせた拡張された検索条件により、登録されている購入希望者の希望条件の解析により複数の候補者を抽出する。

【0033】

図2において、不動産物件加工手段14は、検索条件設定手段10、不動産購入希望者概略抽出手段11、そして希望者概略抽出手段が設定した複数の購入希望者の希望条件を解析し任意に設定された物件7nに対応する不動産物件を、それぞれの購入希望者の希望条件にできるだけマッチングするように加工することができる手段であり、これによりそれぞれの購入希望者が共同購入することを可能とする新しい手段である。

【0034】

図2において、不動産物件加工手段14は、ネットワーク5を介して確定した複数の概略候補者に通知する。

【0035】

図1において不動産購入希望者4は成約時には不動産業者3に対して仲介手数料を支払う。これは不動産購入希望者3が希望に合致した物件を購入できたことへの対価である。また、不動産業者2及び不動産業者3は不動産共同購入マッチングシステム管理者5に対して、成功報酬料を支払う。これは、不動産業者2及び不動産業者3として、成立する可能性が高い不動産購入希望者1を扱うことで、仲介業務の効率が上がったことへの対価である。

【0036】

以上のように、この実施の形態1によれば、不動産購入希望者4としては物件の検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出すことができると共に、不動産売却希望者1にとっては販売希望の物件を早期に販売することが可能であり、不動産業者2不動産業者3にとっては不動産購入希望者4当たりの成約率が良く、契約成立まで多くの手間と時間を節約できるという効果が得られる。

【0037】

【発明の効果】

以上のように、この発明によれば、本システム検索装置が、不動産購入希望者により記述された購入希望条件と顧客属性情報を分析、設定されたフォーマットに整理し、検索条件設定手段により不動産売却希望者情報データベースより任意に選んだ不動産物件 n に対応した検索条件を選択し、その検索条件により、不動産購入希望者データベースから複数の不動産購入希望者をアクセスし、登録されている不動産購入希望者の中から不動産購入希望者の希望要件の重要性の数値により不動産購入希望者概略抽出手段がその概略の購入希望者のグルーピングをする。その不動産購入希望候補者について、その購入希望条件と顧客属性情報を詳細に検索して候補購入希望者を絞り込む希望条件解析手段により購入希望候補をグループ化する。そのグループ化された複数の候補者は不動産物件加工手段と連動し希望条件に概ねマッチした物件の購入を、短期間に果たすことが可能になるという効果がある。。

また、購入希望者がそれぞれ希望する候補物件を確定し、不動産購入希望者に通知する不動産物件加工手段とを備えたことにより、不動産購入希望者にとっては物件の検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出すことができると共に、不動産売却希望者にとっては販売希望の物件を早期抽出に販売することが可能であり、不動産業者にとっては不動産購入希望者当たりの成約率が良く、契約成立まで多くの手間と時間を節約できるという効果がある。

不動産購入希望者にとっては物件の検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出すことができ、不動産売却希望者にとっては販売希望の物件を早期に販売することが可能であり、不動産業者にとっては不動産購入希望者当たりの成約率が良く、契約成立まで多くの手間と時間を節約できると共に、不動産購入希望者が迅速に情報を取ることができ、不動産流通処理を効率化に行うことができるという効果がある。

【0038】

この発明によれば、顧客条件解析手段が顧客により自然言語で記述された購入希望条件と顧客情報を解析することにより、顧客は購入希望条件を特定のフォー

マットを意識することなく、通常の文章で表現することができるという効果がある。

【0039】

この発明によれば、不動産購入希望者の検索条件設定手段が、自然言語で記述された購入希望条件について、重要度順位が記述されていなければ、自然言語の記述内容を解析し、重要度を示す内容により購入希望条件の重要度順位を判断することにより、顧客は購入希望条件を特定のフォーマットを意識することなく、通常の文章で表現することができるという効果がある。

【0040】

この発明によれば、検索条件設定手段が、購入希望条件に重要度順位がつけられている場合には、その順位を使用し、重要度順位がつけられていない場合には、検索条件設定手段が判断した重要度順位を使用し、不動産購入希望者概略抽出手段が重要度順位を判断できない場合には、記述されている購入希望条件の記述順序により、購入希望条件の優先順位を決定することにより、顧客は購入希望条件を特定のフォーマットを意識することなく、通常の文章で表現することができるという効果がある。

【0041】

この発明によれば、分譲事業主は分譲のリスクを軽減でき、資本の有効活用により利益の増が見込めるという効果がある。

【0042】

この発明によれば、売主の売却希望の不動産物件の成約率が高まり不動産仲介仕入業者は客付手数料収入の増加を見込めるという効果がある。

【0043】

この発明によれば、買主の購入希望の物件の成約率が高まり不動産販売仲介業者は、手数料収入の増加を見込めるという効果がある。

【図面の簡単な説明】

【図1】

この発明の実施の形態1による不動産共同購入マッチングシステムの構成を示すブロック図である。

【図 2】

この発明の実施の形態 1 による不動産共同購入マッチングシステムの処理の流れを示すフローチャートである。

【図 3】

この発明の実施の形態 1 による不動産共同購入マッチングシステムに係る不動産購入希望者のデータベースの流れを説明する図である。

【図 4】

この発明の実施の形態 1 による不動産共同購入マッチングシステムに係る不動産売却希望者のデータベースの流れを説明する図である。

【図 5】

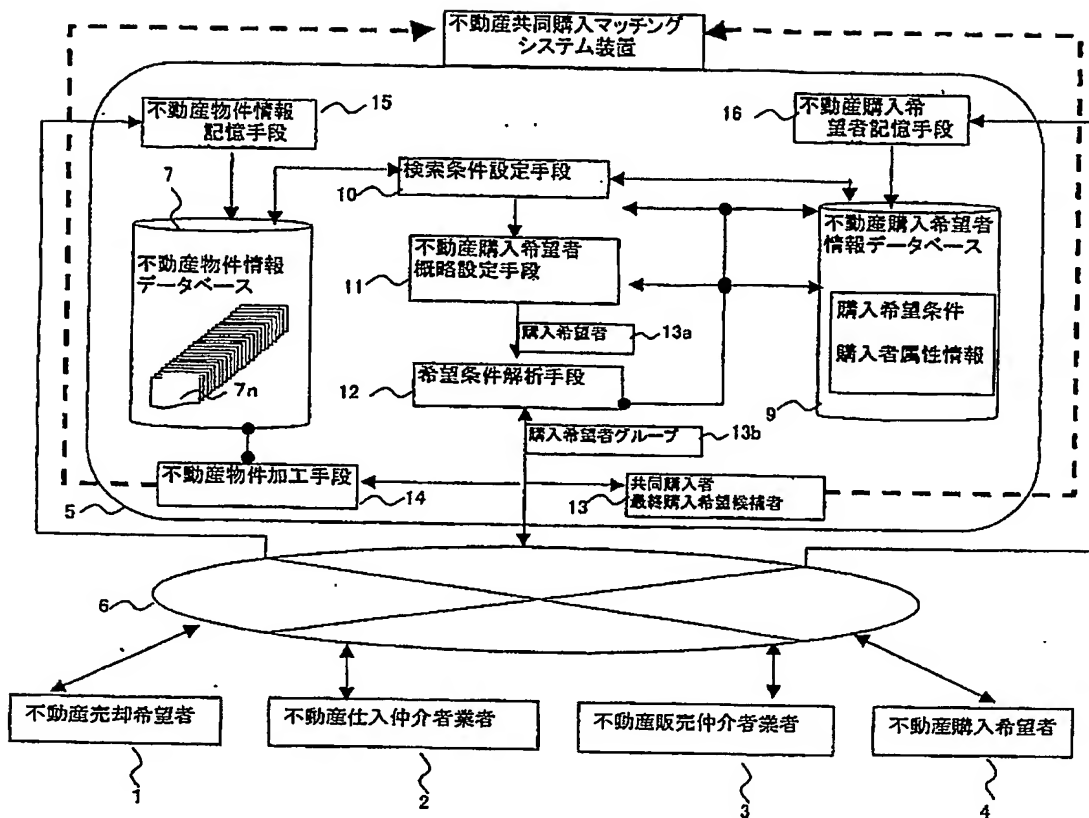
従来の分譲不動産購入の構成を示す図である。

【符号の説明】

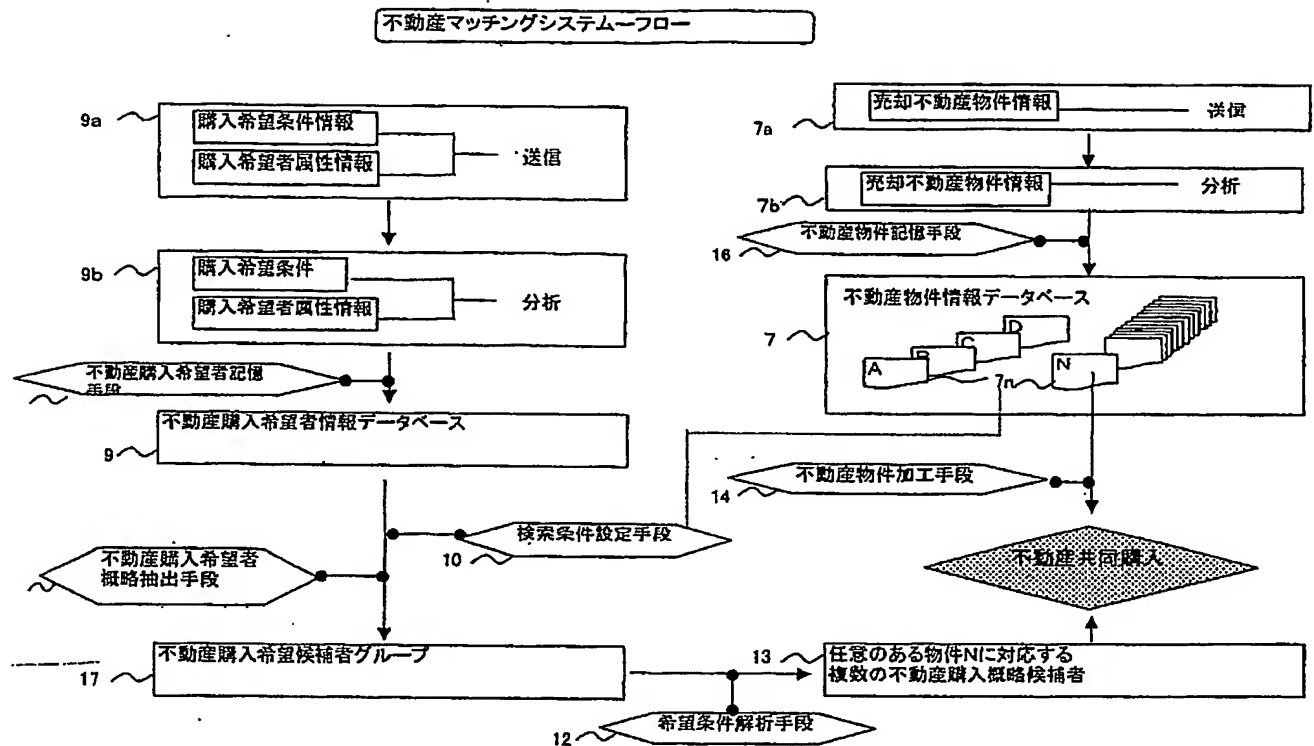
1 不動産売却希望者、2 不動産仕入仲介業者、3 不動産販売仲介業者、4 不動産購入希望者、5 マッチングシステム装置、6 ネットワーク、7 不動産物件情報データベース、9 不動産購入希望者情報データベース、10 検索条件設定手段 11 不動産購入希望者概略設定手段、12 希望条件解析手段、13 共同購入者、14 不動産物件加工手段、15 不動産物件情報記憶手段、16 不動産購入希望者情報記憶手段、

【書類名】 図面

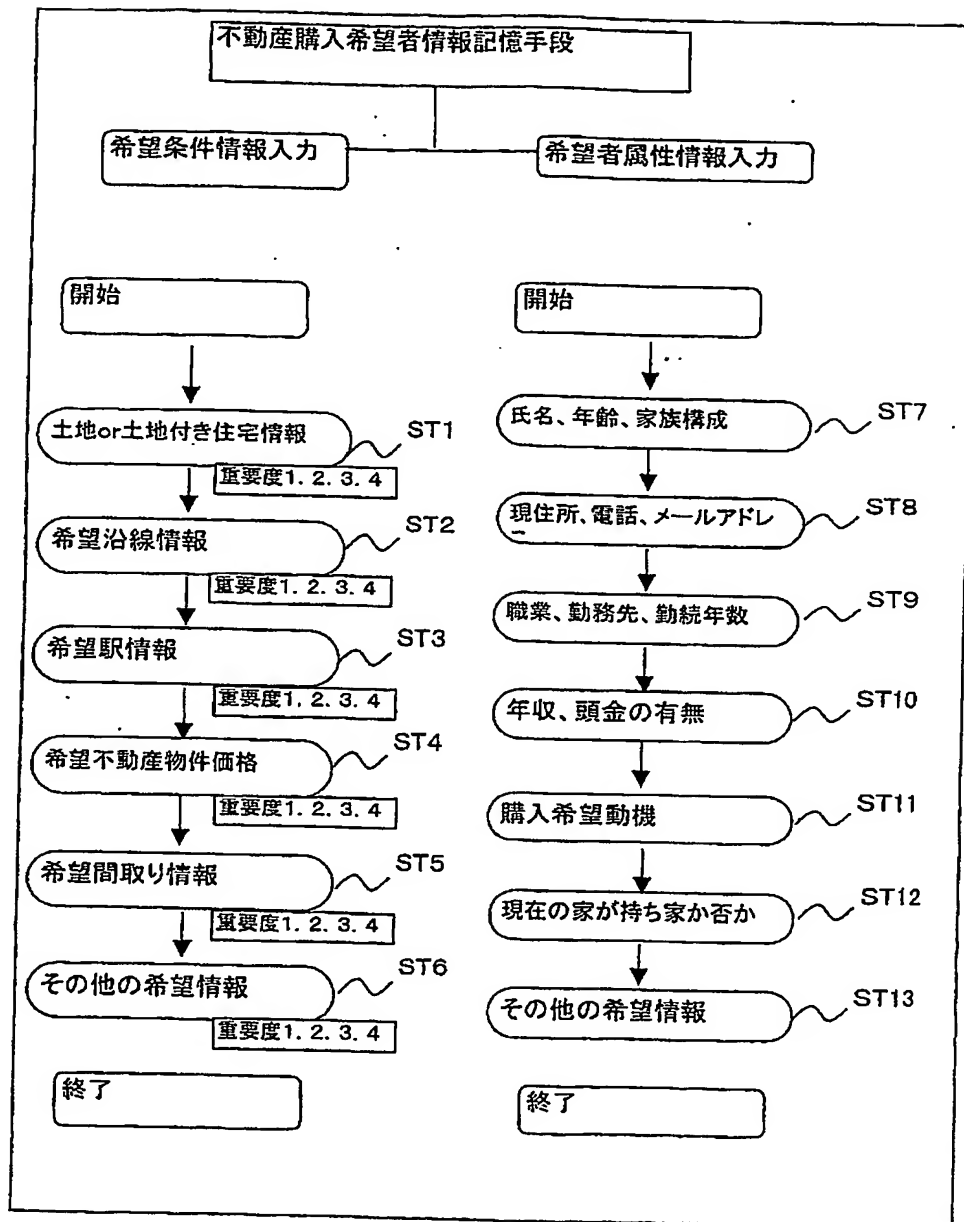
【図 1】



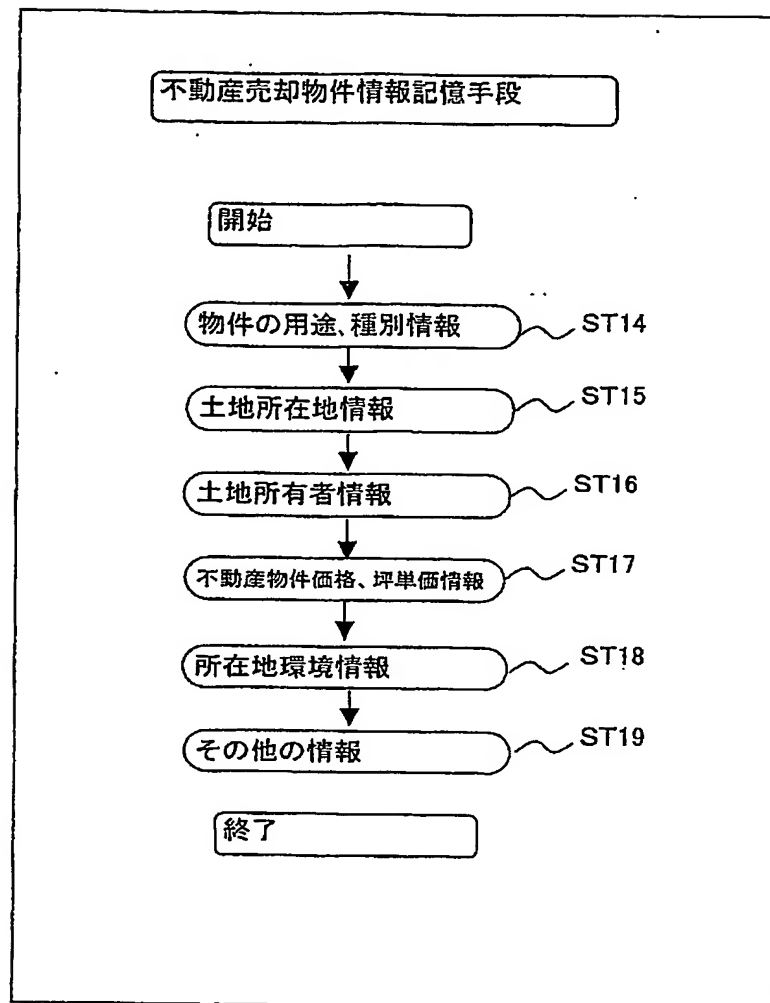
【図 2】



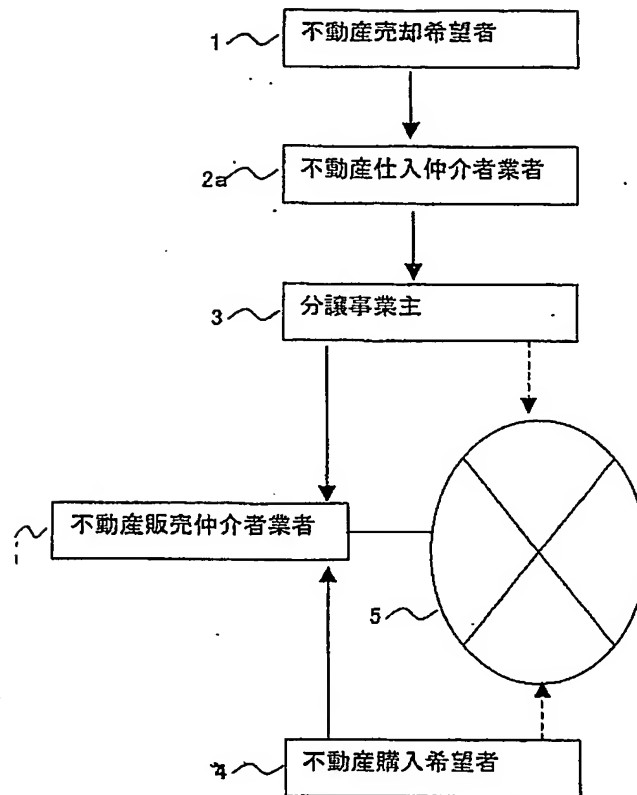
【図 3】



【図 4】



【図 5】



【書類名】 要約書

【要約】

【課題】

不動産購入希望者の希望条件を十分に満たす売却希望不動産物件は少なく、成約の確立は低い。その為に不動産購入希望者は長期間待つか条件の妥協を強いられる。複数の不動産購入希望者のそれぞれの希望条件の組み合わせにより、そのそれぞれの希望条件に合致するかたちで売却希望不動産物件を加工し、短期間に効率良く成約させる事が出来るシステムを提供することである。

【解決手段】

データ通信可能に接続された複数の端末装置から入力された不動産購入希望者の希望条件情報と購入希望者情報のデータベースにおいて、その希望条件と希望者情報を分析し、検索条件設定手段により購入希望者の検索条件の設定をする。その設定された検索条件にもとづいて不動産購入希望者概略抽出手段により、複数の候補購入希望者を抽出する。データ通信可能に接続された複数の端末装置から入力されている売却希望不動産物件データベースを解析し、売却不動産物件概略抽出手段により抽出された不動産物件は加工手段によりそれぞれ前記複数の希望者の希望条件を満たす割り付け不動産として共同で購入し成約に至らしめる不動産共同購入マッチングシステム。

【選択図】

図 1

特願 2 0 0 2 - 3 1 1 8 7 0

出 願 人 履 歴 情 報

識別番号

[5 0 2 3 8 8 6 6 6]

1 . 変更年月日

2 0 0 2 年 9 月 2 0 日

[変更理由]

新規登録

住 所

東京都目黒区東山 1 丁目 6 番 2 号

氏 名

株式会社ニード